



Kapa Ejendomme ApS

Skovvej 38
2635 Ishøj
CVR-nr. 42308005

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.06.2024

Tonny Erleben
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kapa Ejendomme ApS

Skovvej 38

2635 Ishøj

CVR-nr.: 42308005

Hjemsted: Ishøj

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Tonny Erleben, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Kapa Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 13.06.2024

Direktion

Tonny Erleben
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kapa Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kapa Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Frederik Juhl Hestbæk

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47807

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at drive virksomhed ved investering i, køb/salg og udlejning af fast ejendom.

Årets resultat blev et overskud på 84 t.kr. og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2023 343 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		179.333	120.005
Andre finansielle indtægter	1	539	0
Andre finansielle omkostninger	2	(81.832)	(82.623)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		98.040	37.382
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	300.000
Resultat før skat		98.040	337.382
Skat af årets resultat	3	(14.268)	(71.045)
Årets resultat		83.772	266.337
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		83.772	266.337
Resultatdisponering		83.772	266.337

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		4.000.000	4.000.000
Materielle aktiver	4	4.000.000	4.000.000
Anlægsaktiver		4.000.000	4.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	11.422
Tilgodehavender		0	26.422
Likvide beholdninger		175.817	91.553
Omsætningsaktiver		175.817	117.975
Aktiver		4.175.817	4.117.975

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		303.291	219.519
Egenkapital		343.291	259.519
Udskudt skat		96.383	96.383
Hensatte forpligtelser		96.383	96.383
Gæld til realkreditinstitutter		1.339.592	1.415.405
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.281.497	2.255.118
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.621.089	3.670.523
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	74.735	72.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.750
Skyldige sambeskatningsbidrag		21.569	0
Kortfristede gældsforpligtelser		115.054	91.550
Gældsforpligtelser		3.736.143	3.762.073
Passiver		4.175.817	4.117.975
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	219.519	259.519
Årets resultat	0	83.772	83.772
Egenkapital ultimo	40.000	303.291	343.291

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	539	0
	539	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	45.102	44.218
Renteomkostninger i øvrigt	0	640
Øvrige finansielle omkostninger	36.730	37.765
	81.832	82.623

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	21.569	0
Ændring af udskudt skat	0	82.467
Regulering vedrørende tidligere år	(7.301)	0
Refusion i sambeskatning	0	(11.422)
	14.268	71.045

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.700.000
Kostpris ultimo	3.700.000
Dagsværdireguleringer primo	300.000
Dagsværdireguleringer ultimo	300.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000.000

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	74.735	72.800	1.339.592	1.058.241
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.281.497	0
	74.735	72.800	3.621.089	1.058.241

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tonny Erleben Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværender er der deponeret ejerpantebrev nom. 1.624 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 4.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.